

Városshociológia / „Az épített környezet”
Házi dolgozat
Előadó: Fleischer Tamás
2002-2003 / I. félév

V Á R O S R E H A B I L I T Á C I Ó
B U D A P E S T E N

**T Á R S A S H Á Z A K
F E L Ú J Í T Á S A**

Készítette:

Gergely Júlia
szociológia, V. évf.

B E V E Z E T É S

A város alakulása kapcsán meg kell különböztetnünk a városfejlődés (megújulás) és a városfejlesztés (megújítás) fogalmát. Míg a városmegújulás olyan spontán folyamat, amely csak igen kedvező feltételek mellett, és csak igen kis területen valósulhat meg, addig a városmegújítás irányított folyamat, amely a közszereplők tudatos belépésével történik. Ez utóbbira azokon a területeken van szükség, amelyek valamilyen globális probléma lép fel, esetleg valamifajta funkcióváltás zajlik, illetve azokon, amelyek bármilyen egyéb okból kifolyólag nem képesek maguktól megújulni.

Ezek alapján ma a legsürgősebben rehabilitációra szoruló területek közé tartoznak Budapesten: a belső városrészek, az úgynevezett „rozsdaszó” (Hungária krt. – új Körvasúti krt.), és a város területén elhelyezkedő lakótelepek övezetek.

Budapest mai lakásállományának jelentős része a múlt század elején, illetve közepén épült, és az államszocializmus ideje alatt – bizonyos kivételektől eltekintve – nagyobb felújításokon nem esett át. Az 1948-as kisajátítások után az államosított házak ügyeinek intézője az Ingatlan Kezelő Vállalat (IKV) lett, amelynek munkája az épületek felújítása terén legtöbbször csupán a feltétlenül szükséges javításokra terjedt ki. Minthogy a lakók sem tekintették igazán saját tulajdonuknak házaikat, lakásaikat, a legtöbb esetben ők sem érezték feladatuknak ingatlanuk karbantartását, folyamatos megújítását. Így a fővárosi házak nagy részének állapota a megépítésük óta eltelt idő alatt erősen leromlott, ezzel elhasználódtak, elavultak mind a belső, mind a külső szerkezeti és esztétikai elemek.

Ma a főváros egyik legsúlyosabb problémája a lakóházak és közterületek elégtelen állapota. Az ország legrosszabb lakásállományának több mint egyharmada a fővárosban – egy-egy helyre koncentráltan – található meg.

L A K Á S P R I V A T I Z Á C I Ó

A rendszerváltás környékén kezdődő lakásprivatizáció bizonyos szempontból tovább mélyítette a problémát. A bérlakások privatizációja már a 80-as évek második felében megindult, igazán jelentős mértékűvé azonban csak a 90-es évek elejére vált. Az aktuális politika az eredeti tulajdonosoknak való ingyenes vagy kedvezményes visszaadás helyett, az önkormányzatok kezébe adta az ország bérlakásállományát, így azok önállóan dönthettek a birtokukba került ingatlanok sorsáról. A főváros különböző kerületei különböző módokon éltek a kapott lehetőséggel.

A legtöbb önkormányzat nagyon kedvező feltételekkel, sok hitellel kezdte kiárusítani lakásait lakóinak, amely politika egyik legnagyobb hibája, hogy ezáltal a nagyon rossz műszaki- és esztétikai állapotban lévő házak, illetve lakások magánkézbe kerültek, legtöbbször pedig olyanokéba, akik önállóan képtelenek – most már saját tulajdonú ingatlanuk – rendbehozatalára.

Az újonnan kialakult társasházi közösségek tulajdonosai tehát nagy részben „kényszertulajdonosok”, akik elfogadva az önkormányzatok vételi ajánlatát megvették a felújításra szoruló épületekben lévő volt állami tulajdonú lakásokat. Ezek a tulajdonközösségek legtöbbször nem képesek önkormányzati támogatás nélkül fenntartani közös tulajdonukban lévő épületüket.

Az egyik leglátványosabb kivétel ez alól a Ferencváros, azaz a IX. kerület, amely egy látszólag talán jobb megoldást választott. Itt az önkormányzat megtartotta épületeinek jelentős részét, és egy piaci városrehabilitációs programot dolgozott ki. A cél tehát: először felújítani a terület épületállományát, majd az ingatlanokat csak ezek után értékesíteni. Ez a felújítási folyamat jelenleg is zajlik.

Összességében 1995 elejéig országosan a korábbi bérlakásállomány 51%-át, Budapesten az 56%-át idegenítették el. Ma, a privatizációs folyamat lezárulása után az önkormányzati bérlakások aránya országosan 6-7%, Budapesten 14-15% körül mozog, ezzel Magyarország Európa egyik legkisebb közösségi bérlakásszektorral rendelkező országává vált. Egyes szakemberek szerint az ideális arány egy 45-50% közötti, azaz a jelenleginél jóval magasabb érték lehetne.

A KONCEPCIÓ

Mint láthattuk tehát, a társasház-lakók nagy része jelenleg nem képes saját – rossz állapotú – háza felújítását megoldani, ahhoz külső segítségre – leginkább anyagi támogatásra – lenne szüksége.

A 90-es évek közepén a főváros programot kezdeményezett ezen probléma kezelésére, amely kezdeményezés eredményeként a Fővárosi Közgyűlés 1996-ban megalkotta, és 1997-ben életbe léptette Budapest Városrehabilitációs Programját, illetve létrehozta az ehhez kapcsolódó Fővárosi Városrehabilitációs Keretet (azt a pénzalapot, amelyből a program finanszírozása történik).

A Keretből támogatás nyújtható:

- a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakóépületek felújítására,
- a volt állami tulajdonú lakások privatizációja során kialakult társasházak lakóépületek felújítására (jelen tanulmány ezen támogatási formával szeretne kicsit bővebben foglalkozni),
- az előző pontokbeli felújítandó lakóépülethez közvetlenül kapcsolódó vonalas infrastrukturális beruházásokhoz vagy ilyen meglévő vonalas infrastrukturális létesítmény felújításához,
- az akcióterületi komplex programok megvalósításához.

1997 óta tehát a társasházak – pontosabban bizonyos társasházak – támogatást pályázhatnak meg felújításukra a fővárosnál, illetve a kerületnél, amelyhez fekvésük szerint tartoznak. A pályázatot a főváros és vele párhuzamosan az egyes kerületek minden évben meghirdetik, és az erre rendelkezésre álló összeget kiosztják.

T Á R S A S H Á Z A K

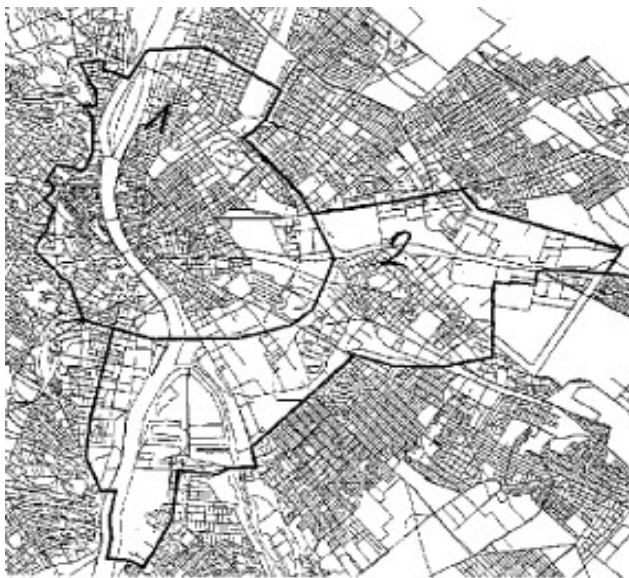
A társasházak tulajdoni viszonyuk szerint két részre oszthatóak: állhatnak nagyobb arányban magántulajdonú lakásokból, vagy nagyobb arányban önkormányzati tulajdonú, a lakók által bérelt lakásokból.

Ezt a két fajta társasház-típust a főváros megkülönbözteti: azok a házak, ahol a lakások több, mint 50%-a magánkézen van, társasházként pályázhatnak a támogatás elnyerésére a kerületnél, majd a fővárosnál; azok a házak pedig, ahol a lakások több, mint 50%-a az adott kerület önkormányzatának tulajdonát képezi, önállóan nem pályázhatnak, ezek felújítására a kerület adhat be pályázatot a fővároshoz.

Mindkét esetben jelentősen szűkíti a lehetséges pályázók körét, hogy a pályázaton csak azok a házak vehetnek részt, amelyek a Fővárosi Közgyűlés által kijelölt célterületek¹, vagy akcióterületek² valamelyikén fekszenek.

További megkötés pedig, hogy csak azok a kerületek vehetnek részt a programban, amelyek – a törvényi előírásoknak megfelelően – a privatizációból származó bevételek 50%-át befizették már az államnak. Mivel a kerületek egy része (pl.: XIII. ker.) nem tett még eleget ezen kötelezettségének, az itt található társasházak kiszorulnak egyelőre a program nyújtotta

lehetőségekből. Jelenleg az I. és az V. kerület a legaktívabb a beadott pályázatok számát tekintve.



Városrehabilitációs súlyponti területek³

A FŐVÁROSI PÁLYÁZATRÓL⁴

A társasházak, amint az az előzőekben már kiderült két helyen igényelhetnek támogatást: az adott kerületnél és a fővárosnál. Első körben a kerület dönti el, hogy a kért támogatást megadja-e, illetve milyen mértékben adja meg, majd ezek után kerül a pályázat a fővároshoz, aki szintén dönt a támogatás mértékéről.

A pályázati felhívásban pontosan le van írva, hogy ki, mire, milyen feltételek mellett és hogyan pályázhat.

Fontos megjegyezni, hogy az egyes társasházak csak a ház közös tulajdonában lévő részek, elemek felújításának támogatását pályázhatják meg ezen az úton. Ide tartoznak: az épület fő tartószerkezeti elemeinek felújítása, a tetőfelújítás, a kéményfelújítás, a homlokzat-felújítás, a homlokzati nyílászárók felújítása és cseréje, a lépcsőház felújítása, a függőfolyosó tartószerkezetének felújítása, a felvonó felújítása vagy létesítése, az épületgépészeti berendezések felújítása és korszerűsítése, illetve az épület hőszigetelésének javítását célzó munkálatok.

A fővárosi pályázaton elnyerhető támogatás formája lehet vissza nem térítendő támogatás és kamatmentes kölcsön. Vissza nem térítendő támogatást csak akkor kaphat egy társasház, ha az illetékes kerületi önkormányzat is biztosít támogatást a pályázat szerinti felújításhoz.

A fővárostól elnyerhető támogatás összege (tavaly óta) az összköltség akár 100%-át is fedezheti (korábban meghatározott, kötelező önrészt írt elő a koncepció), a vissza nem térítendő támogatás mértéke célterületen legfeljebb 25%, akcióterületen legfeljebb 30% lehet.

Az egyes társasházak tehát 4 féle forrásból gazdálkodhatnak:

- a főváros által nyújtott támogatásból,
- a kerületi önkormányzat által nyújtott támogatásból,
- saját pénzeszközeikből (önrész, felújítási alap),
- az általuk felvett hitelekkel.

A Program eddigi – összesen 6 – éve alatt a főváros összesen 11 milliárd forintot adott erre a célra. Ebből több, mint 5 milliárd forinttal a kerületi önkormányzati tulajdonú épületeket támogatta, és több mint 5,5 milliárd forinttal a társasházak felújítását. Ezzel – és a kerületek és a tulajdonosok ráfordításaival együtt – mintegy 25-30 milliárd forintos épületfelújítás valósulhatott meg. (Szakemberek szerint Budapest teljes megújulásához ennek több tucat-szorosára lenne szükség.) A Városháza állítása szerint forráshiány miatt eddig egyetlen érvényes társasházi kérelmet sem kellett még elutasítani.

Tavaly (2002-ben) a Fővárosi Önkormányzat költségvetéséből biztosított pályázati keret: 1 milliárd 336 millió forint volt e célra.

A társasházak közül 1997 óta több mint háromezer vette igénybe a támogatást, számuk pedig évről évre nő, ahogy az egy-egy épület felújítására fordított átlagos összeg is.

A legtöbb kérelem esztétikai gondok megoldását célozza, a lakóközösségek homlokzatot, tetőt, lépcsőházat és körfolyosót renováltatnának, de jellemző a nyílászárók cseréjének, a homlokzat utólagos hőszigetelésének és a fűtés korszerűsítésének támogatására beadott kérelemtípus is.

A Fővárosi Pályázat célja:

- a kerületi lakóházfelújítási támogatási programok megindításának és működésének ösztönzése,
- az egyes társasházakon belül a tulajdonostársak kooperációjának, ezzel az épületek felújításának elősegítése,
- a társasházak felújításának a nagyobb területekre vonatkozó rehabilitációs elképzelésekhez való illeszkedésének elérése.

A Fővárosi Pályázathoz képest az egyes kerületek maguk dönthetnek saját pályázati kiírásukról, illetve egyéni szempontjaikról – természetesen a rájuk is vonatkozó, kötelező erejű előírások betartása mellett.

P R O B L É M Á K

A program egyik nagy problémája – amit a Fővárosi Városrehabilitációs Koncepció eddig nem tudott kezelni – a budapesti társasházakban élők rendkívül differenciált jövedelmi viszonyaiból adódik. A volt tanácsi bérlakások bérlőiből tulajdonossá lett lakók körében igen gyakran élnek olyan idős egyedülálló személyek vagy hátrányos helyzetű családok, akik anyagi helyzetük miatt nem képesek részt vállalni az elmaradt felújítások pótlásában, ezzel nem tudják vállalni az elnyert kölcsön visszafizetési terheit.

A támogatási rendszert a Fővárosi Önkormányzat ennek figyelembevételével módosította: a visszatérítendő kamatmentes kölcsönt a szociálisan rászorult lakóknak nem, vagy csupán 50%-ban kellene befizetniük, ezzel ezen lakók tulajdoni hányada arányában a megítélt kölcsön vissza nem térítendő támogatássá változna.

Másik nagy probléma a panelházak esetében jelentkezik. Mivel egy-egy felújítás, illetve pályázat-benyújtás csak a lakók teljes egyetértésével jöhet létre, igen nehéz dolguk van a panel-lakóknak, ahol a több száz lakásos tömbökben kellene megteremteni az összhangot.

További nehézség az is, hogy a kamatmentes kölcsön összegének erejéig jelzálogjog bejegyzésére kötelezettek a társasházak, ennek felelőségétől azonban gyakran megijednek a lakók. Nem egyszer a támogatás elnyerése után, a szerződés megkötésekor torpannak meg a lakóközösségek.

Általános probléma továbbá, hogy többnyire éppen azok a társasházak kapnak jelentős támogatást – a nagyobb érdekérvényesítő-képesség, a magasabb önrész, illetve a lakosság, a főépítész vagy a polgármester esetleges nagyobb aktivitása miatt –, amelyek eleve gazdagabb kerületben fekszenek. Ezzel függ össze az a probléma is, hogy a támogatás elosztása még mindig inkább hatékonyelvű, mint szociáliselvű.

Kritikaként fogalmazódik meg az a vélemény is, amely szerint ez a koncepció tulajdonképpen csupán egy „tatarozási program”, amely nagy, strukturális változásokat nem képes előidézni.

EGY NYERTES HÁZ⁵

A kiválasztott és felkeresett ház az I. kerületi Hattyú utcában található, 1906-ban épült, 52 lakásos társasház, amely többszörös háborús sérült volt. A ház kiemelt helyen helyezkedik el – a Hattyú Ház, illetve a Mammut bevásárlóközpont szomszédságában, közel a Moszkva térhez. A fent említett tényezők, illetve az I. kerület viszonylagos gazdagsága következtében a ház előnyös helyzetben van, többször is adott be pályázatot és nyert támogatást a kerulettől és a fővárostól egyaránt.

Az épület jellemzői:

- a ház sokáig bérház volt, majd az államosításkor a tulajdonosok lakásai (4 db) magánkézben maradtak, a bérlők lakásait (48 db) azonban állami tulajdonba vették
- 1990 után a privatizáció következtében a lakók megvásárolhatták lakásaikat, így amikor a magántulajdon aránya elérte az 51%-ot az Ingatlan Kezelő Vállalat átadta a házat saját kezelésbe (ekkor választott a társasház közös képviselőt)
- a problémák: a ház kétszeres háborús sérült (először a budai ostrom idején, majd 1956-ban), mindkétszer a tető károsodott jelentősen; az évek során a víz alámosta az épületet, és megépülése óta a víz-, a csatorna- és a villanyhálózat sorra mentek tönkre, illetve a ház esztétikailag is rászorult már a megújulásra
- a lakóközösség a pályázat benyújtása és a jobb eredmény elérése érdekében felújítási alapot hozott létre, amelynek forrásai: a ház aljában található borozó bére (a helyiséget, ahol a borozó működik, külső vállalkozónak adja ki a közösség), a tulajdonosi arány minden százaléka havi 7 Ft (ez 100 m²-re havonta kb. 2.500 Ft) kötelező hozzájárulás, illetve a házfalakra kihelyezett táblák, hirdetőtáblák utáni bérleti díjak (ez a házban működő irodák, boltok, falakon lévő reklámtábláira vonatkozik)

A társasház a közös képviselő irányításával 4 alkalommal nyújtott be pályázatot az I. kerülethez, illetve a fővároshoz, és mind a 4 esetben jelentős támogatást kapott az épület felújításához. A pályázatokon összesen 5,3 millió forintot nyertek (az első és második alkalommal a kerület adott 1,5 – 1,5 millió forintot, a harmadik alkalommal szintén a kerulettől kaptak 1 millió forintot, a negyedik alkalommal pedig a főváros juttatott összesen 1,3 millió forintot a háznak), ehhez saját erőből még összesen 9,6 millió forintot tett hozzá a lakóközösség. Így az elmúlt évek alatt közel 15.000.000 Ft-ot költöttek az épület megszerzésére, az elavult, tönkrement elemek felújítására, újbóli üzembehelyezésére. (Nem mellékes, hogy 2000-ben a főváros által felajánlott kamatmentes kölcsönt nem vette igénybe a ház, mivel nem akarták vállalni a jelzálog felelősségét.)

Ebből az összegből első körben felújították a tetőt, a tetőről lejövvő vízcsatornákat, illetve a pincében lévő körvezetékeket (ettől az összes vízdíj havi 200.000 Ft-tal csökkent). A második alkalommal a lakók az addig használaton kívüli liftet javíttatták meg, a törött csatornavezetékeket tették rendbe, néhány villanyvezetéket felújítottak, és új vízvezetékrendszert alakítottak ki a régi helyett. A következő lépés a homlokzat és az udvar rendbehozatala, a lépcsőház tatarozása, és az immár működőképes lift kifestése volt. Végül az

elektromos vezetékek megjavítása, és a hátsó (oroszk által ellopt) teherlift visszaállítása következett.

A ház további tervei közt szerepelnek még: az udvar parkosítása, a hátsó, lebombázott lépcső helyrehozatala, régi ólomüveges ablakok készíttetése a mostaniak helyett, a valamikori szecessziós díszítések, illetve a hajdan volt torony újraépítése is.

Az eddigi munkálatok következményeként megnőtt az ingatlanok forgalmi értéke (1m²: 70.000Ft helyett ma már 280.000Ft-ot ér), bebiztosították a lakók a házat (hiszen most már érdemes vigyázni rá), eltűntek (elköltöztek) a „notóriusan nem fizető lakók”, és kialakult egyfajta „tulajdonosi szemlélet” a lakóközösségben.

A lakók nagy része – néhány kivételtől eltekintve – elégedett az eredményekkel, problémának legtöbbször csupán a homlokzat színének kiválasztását tartják.

Összességében elmondható, hogy a ház az elmúlt évek alatt teljesen újjászületett, a fontosabb szerkezeti problémákat sikerült rendbetenni, néhány kisebb esztétikai elem maradt már csupán hátra. Nem elfelejtendő azonban, hogy ez nagymértékben a ház mindenféle szempontból előnyös helyzetének köszönhető: a gazdag kerületnek, az épület fekvésének, az aktív közös képviselőnek, a jobb módú lakóknak, illetve annak, hogy a háznak jelentős saját rendszeres bevételei vannak, amiket szintén a felújításra tudott fordítani. Egy hasonló társasház egy rosszabb kerületben, vagy szegényebb lakókkal, esetleg borozó nélkül minden bizonnyal kevesebb eredményt tudna felmutatni renoválása terén.

FELHASZNÁLT IRODALOM:

Budapest Városrehabilitációs Programja – 1997.

Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2001. (IV.18) sz. önkormányzati rendelete a Fővárosi Városrehabilitációs Keretből juttatható támogatás feltételeiről és a pályázati eljárás rendjéről szóló 62/2000. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelet módosításáról – 2001

Nyertes pályázatok listája – 1997, 2001

Budapest Portál / Otthonteremtés

Népszabadság – 2002. március

Népszava – 2001. április

Népszabadság – 2002. augusztus

Gergely Júlia – Szebeny Judit: „Település és lakáspolitikai” c. dolgozata

JEGYZETEK

- ¹ városrehabilitációs célterületek: a városrehabilitációs súlyponti területek és lakótelepek, a főútvonalak mentén lévő épületek, valamint a kerület által kijelölt kerületközpont területe
- ² városrehabilitációs akcióterületek: a városrehabilitációs súlyponti területeken belül lévő olyan összefüggő városias beépítésű területek, amelyeket a Fővárosi Közgyűlés külön határozatában városrehabilitációs akcióterületté nyilvánít
- ³ Belső városrehabilitációs súlyponti terület határa (1):
Rákospatak - M3 nyomvonala - Budapest-Szolnok vasútvonal nyomvonala - Budapest-Győr vasútvonal nyomvonala - Karolina út - Villányi út - Budaörsi út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Városmajor utca - Csaba utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Keleti Károly utca - Margit körút - Török utca - Frankel Leó út - Ürömi út - Szépvölgyi út - Bécsi út - Kiscelli út - Pacsirtamező utca - Perc utca - Duna
- Átmeneti városrehabilitációs súlyponti terület határa (2):
Kerepesi út - Sárga rózsá utca - Pesti határút - Határhalom utca - Jászberényi út - Tarkarét utca - Bogánsvirág utca - Fátyolka utca - Meténg utca - Kozma utca - Felsőcsatári út - Hangár utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út - Határ út - Helsinki utca - Gubacsi híd - Ady Endre út - Rákóczi út - Rózsá utca - Duna - Árasztó út - Budapest - Székesfehérvár vasútvonal nyomvonala - Fehérvári út - Budapest - Győr vasútvonal nyomvonala - Budapest - Szolnok vasútvonal nyomvonala
- ⁴ Fontos megjegyezni, hogy a fővárosi pályázat mintájára ma már a legtöbb magyarországi város hasonló pályázatokat hirdet meg, kisebb-nagyobb eltérésekkel a budapestihez képest
- ⁵ Ebben a társasházban tavaly készítettem interjúkat a lakókkal, illetve a közös képviselővel, az ebben a dolgozatban leírt összefoglalás az akkor készített tanulmányom összegzése, amelyet a Városrehabilitációs Konceptió gyakorlati megvalósulásának szemléltetése végett fűztem a dolgozat végére